

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gyllenkroksgatan 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2005-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

##### Styrelsen

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Thomas Lindemark  | Ordförande |
| Anders Fahl       | Ledamot    |
| Anne Harsia       | Ledamot    |
| Robert Henriksson | Ledamot    |
| Paula Johannesson | Ledamot    |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Gustav Jönsson  | Suppleant |
| Anton Oskarsson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|                |                       |      |
|----------------|-----------------------|------|
| Jörgen Nilsson | Huvudansvarig revisor | KPMG |
|----------------|-----------------------|------|

##### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Gunnar Holmlund | Sammanställande |
| Michael Nilsen  |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Krokslätt 86:13      | 2005    | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

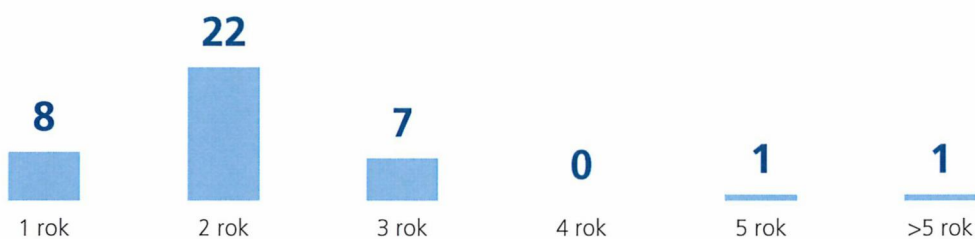
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 541 m<sup>2</sup>, varav 2 431 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 110 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| Kontor                 | 110 m <sup>2</sup> | 2021-12-31 |

↗

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                | År  | Kommentar   |
|---|---|---|
| Systemlåscylindrar bytta                        | 2020  | Låssystemet från ASSA underhålls inte längre. Föreningen har köpt ut system och det förvaltas hos Låsinvest |
| Byte av fönster i takkupor                      | 2020  | Utfört av TGW Byggtkniska AB  |
| Förnyad energideklaration                       | 2020  | Utförd av OVK Center  |
| Översyn och komplettering av brandvarnare       | 2020  |   |
| Polering av golv                                | 2019  |   |
| Balkongtvätt                                    | 2019  |   |
| Byte till LED-belysning                         | 2018  |   |
| Nytt Torkrumsaggregat                           | 2017  |   |
| OVK och rensning av ventilationskanaler         | 2017  |   |
| Renovering av utsatta fönster                   | 2017  |   |
| Renovering av fönster i trappuppgång            | 2016 - 2017                                 |   |
| Bättringsmålning av takplåt                     | 2016  |   |
| Säkring av portalsten                           | 2015  |   |
| Målning av källarutrymmen                       | 2014 - 2015                                 |   |
| Byggnation av trädäck på innegård               | 2011  | Skapa trivsammare innegård för att öka utnyttjandet.  |
| Översyn avlopp                                  | 2010  | Spolning av avlopp  |
| Reglering av frånluftsfläkt                     | 2010  | Installation av tryck- och temperaturreglering på frånluftsfläkten för att spara energi.                    |
| Översyn värmesystemet                           | 2009 - 2010                                 | Byte samtliga termostater, byte cirkulationspump, injustering av systemet.                                  |
| Polering av golv                                | 2009  | Polering av golv och trappor i trapphuset   |
| Impregnering/målning fasad & trapphus           | 2007 - 2008                                 | Impregnering tegel fasad framsida samt målning av fasad innegård, fönster & balkonger, målning av trapphus. |
| <b>Planerat underhåll</b>                       | <b>År</b>                                   |   |
| Inrätta ett föreningsrum i källarplan           | 2021  |   |
| Reparation av skadad puts och betong            | 2021  |   |
| Renovering alt. ombyggnad av hiss               | 2022/23                                     |   |
| <b>Förvaltning</b>                              |   |   |
| Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal. |   |   |
| <b>Avtal</b>                                    | <b>Leverantör</b>                           |   |
| Gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget      | Avseende 100/100Mbit/s data och bastelefont |   |

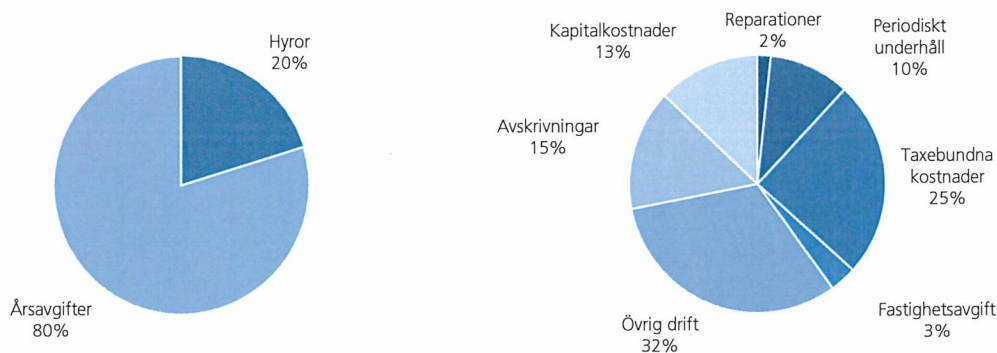
7

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2020              | 2019             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>7 256 794</b>  | <b>2 591 649</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 869 617         | 1 773 804        |
| Finansiella intäkter                     | 1 581             | 1 860            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 1 148             | 0                |
| Medlemsinsatser                          | 0                 | 4 550 000        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 4 949             | 17 475           |
|  | <b>1 877 295</b>  | <b>6 343 139</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 289 419         | 1 207 937        |
| Finansiella kostnader                    | 232 105           | 336 499          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                 | 7 558            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 5 482 000         | 126 000          |
|  | <b>7 003 524</b>  | <b>1 677 994</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 130 565</b>  | <b>7 256 794</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-5 126 229</b> | <b>4 665 145</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2020  | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|-------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 682   | 657    | 655    | 655    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 871   | 779    | 1 044  | 1 063  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 269 | 10 790 | 10 848 | 10 851 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 12    | 14     | 16     | 13     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 101   | 105    | 108    | 99     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 40    | 35     | 33     | 32     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 91    | 132    | 145    | 143    |
| Soliditet (%)                            | 38    | 32     | 21     | 21     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 78    | -40    | 92     | 160    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 854 | 1 770  | 1 865  | 1 872  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 431 m<sup>2</sup> bostäder och 110 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 34 768 391                 | 0                        | 0  | 34 768 391                 |
| Uppskrivningsfond              | 12 912 062                 | 0                        | -114 205   | 13 026 267                 |
| Upplåtelseavgifter             | 5 532 816                  | 0                        | 0  | 5 532 816                  |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -89 000                    | 0                        | 0  | -89 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 2 612 416                  | 443 000                  | 0  | 2 169 416                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>55 736 685</b>          | <b>443 000</b>           | <b>-114 205</b>  | <b>55 407 890</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -44 657 818                | -443 000                 | 73 867   | -44 288 685                |
| Årets resultat                 | 78 108                     | 78 108                   | 40 338   | -40 338                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-44 579 710</b>         | <b>-364 892</b>          | <b>114 205</b>   | <b>-44 329 022</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>11 156 975</b>          | <b>78 108</b>            | <b>0</b>   | <b>11 078 867</b>          |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | 78 108             |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -44 579 710        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -443 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-44 944 602</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

|                    |
|--------------------|
| 182 725            |
| <b>-44 761 877</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 853 679         | 1 770 389         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 15 938            | 3 415             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 869 617</b>  | <b>1 773 804</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 111 209        | -919 594          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -108 000          | -187 539          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -70 210           | -100 804          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -271 566          | -271 566          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 560 985</b> | <b>-1 479 503</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>308 632</b>    | <b>294 301</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 1 581             | 1 860             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -232 105          | -336 499          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-230 524</b>   | <b>-334 639</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>78 108</b>     | <b>-40 338</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>78 108</b>     | <b>-40 338</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8,12                   | 27 411 880        | 27 683 446        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>27 411 880</b> | <b>27 683 446</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>27 411 880</b> | <b>27 683 446</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 0                 | 3 081             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 1 617 045         | 6 741 139         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 617 045</b>  | <b>6 744 220</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 578 274           | 578 475           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>578 274</b>    | <b>578 475</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 195 318</b>  | <b>7 322 695</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>29 607 198</b> | <b>35 006 141</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 40 212 207         | 40 212 207         |
| Uppskrivningsfond                              |           | 12 912 062         | 13 026 267         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 2 612 416          | 2 169 416          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>55 736 685</b>  | <b>55 407 890</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -44 657 818        | -44 288 685        |
| Årets resultat                                 |           | 78 108             | -40 338            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-44 579 710</b> | <b>-44 329 022</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>11 156 975</b>  | <b>11 078 867</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 15 359 500         | 14 341 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>15 359 500</b>  | <b>14 341 500</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 2 626 000          | 9 126 000          |
| Leverantörsskulder                             |           | 62 913             | 70 407             |
| Skatteskulder                                  |           | 119 274            | 115 276            |
| Övriga skulder                                 |           | 61 824             | 47 794             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 220 711            | 226 296            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>3 090 722</b>   | <b>9 585 774</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>29 607 198</b>  | <b>35 006 141</b>  |

## 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar           | 2020  | 2019  |
|-------------------------|-------|-------|
| Byggnader               | 85 år | 85 år |
| Fastighetsförbättringar | 30 år | 30 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | 2020             | 2019             |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 1 484 195        | 1 428 770        |
| Hyror bostäder  | 204 668          | 285 239          |
| Hyror lokaler   | 114 000          | 0                |
| Hyror parkering | 56 782           | 56 352           |
| Hyresrabatt     | -6 000           | 0                |
| Öresutjämning   | 34               | 27               |
|                 | <b>1 853 679</b> | <b>1 770 389</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2020          | 2019         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 3 884         | 3 415        |
| Övriga intäkter             | 12 054        | 0            |
|                             | <b>15 938</b> | <b>3 415</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>    |
|--------------|---------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>            |                  |                |
|              | Fastighetskötsel entreprenad          | 103 922          | 101 900        |
|              | Fastighetskötsel beställning          | 1 644            | 2 475          |
|              | Snöröjning/sandning                   | 0                | 3 653          |
|              | Städning enligt beställning           | 0                | 35 105         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                    | 593              | 662            |
|              | Hissbesiktning                        | 1 046            | 1 021          |
|              | Myndighetstillsyn                     | 9 875            | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                   | 77 839           | 1 851          |
|              | Sophantering                          | 3 020            | 0              |
|              | Gård                                  | 1 812            | 0              |
|              | Serviceavtal                          | 15 225           | 15 000         |
|              | Förbrukningsmateriel                  | 3 162            | 7 740          |
|              |                                       | <b>218 138</b>   | <b>169 407</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                   |                  |                |
|              | Hyreslägenheter                       | 1 100            | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                   | 0                | 8 731          |
|              | Tvättstuga                            | 5 560            | 19 621         |
|              | Källare                               | 4 852            | 0              |
|              | Entré/trapphus                        | 0                | 4 763          |
|              | Lås                                   | 13 949           | 0              |
|              | VVS                                   | 0                | 2 939          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon          | 4 528            | 0              |
|              | Tak                                   | 825              | 0              |
|              | Balkonger/altaner                     | 0                | 32 813         |
|              |                                       | <b>30 814</b>    | <b>68 867</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>           |                  |                |
|              | Fönster                               | 182 725          | 0              |
|              |                                       | <b>182 725</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>           |                  |                |
|              | El                                    | 31 579           | 36 304         |
|              | Värme                                 | 256 098          | 267 829        |
|              | Vatten                                | 100 815          | 89 593         |
|              | Sophämtning/renhållning               | 55 424           | 58 757         |
|              |                                       | <b>443 916</b>   | <b>452 483</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>          |                  |                |
|              | Försäkring                            | 43 877           | 40 225         |
|              | Kabel-TV                              | 51 888           | 50 789         |
|              | Bredband                              | 79 200           | 79 200         |
|              |                                       | <b>174 965</b>   | <b>170 214</b> |
|              | <b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b> | <b>60 651</b>    | <b>58 623</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>          | <b>1 111 209</b> | <b>919 594</b> |

71

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                        | 1 225          | 1 725          |
|              | Juridiska åtgärder                      | 0              | 21 250         |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 19 375         | 0              |
|              | Föreningskostnader                      | 438            | 976            |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 0              | 577            |
|              | Förvaltningsarvode                      | 72 248         | 71 136         |
|              | Administration                          | 2 093          | 51 923         |
|              | Korttidsinventarier                     | 0              | 1 478          |
|              | Konsultarvode                           | 7 201          | 33 164         |
|              | Föreningsavgifter                       | 5 420          | 5 310          |
|              |   | <b>108 000</b> | <b>187 539</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har haft anställda.          |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 54 100         | 54 100         |
|              | Löner                                   | 0              | 25 000         |
|              | Sociala kostnader                       | 16 110         | 21 704         |
|              |   | <b>70 210</b>  | <b>100 804</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|              | Byggnad                                 | 124 451        | 124 451        |
|              | Förbättringar                           | 32 910         | 32 910         |
|              | Uppskrivning byggnad                    | 114 205        | 114 205        |
|              |   | <b>271 566</b> | <b>271 566</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                   |                   |                   |
|               | Vid årets början   | 16 184 736        | 16 184 736        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                        | <b>16 184 736</b> | <b>16 184 736</b> |
|               | <b>Ackumulerad uppskrivning</b>                          |                   |                   |
|               | Vid årets början   | 13 940 784        | 13 940 784        |
|               | Årets avskrivning på uppskrivet belopp                   | -114 205          | -114 205          |
|               | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp                | -992 771          | -878 566          |
|               | <b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b> | <b>12 833 808</b> | <b>12 948 013</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                   |                   |
|               | Vid årets början   | -1 449 303        | -1 291 942        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                          | -157 361          | -157 361          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                  | <b>-1 606 665</b> | <b>-1 449 303</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>               | <b>27 411 880</b> | <b>27 683 446</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med               | 10 351 279        | 10 351 279        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                    |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                   | 29 492 000        | 29 492 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                      | 51 000 000        | 51 000 000        |
|               |  | <b>80 492 000</b> | <b>80 492 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                      |                   |                   |
|               | Bostäder   | 80 000 000        | 80 000 000        |
|               | Lokaler  | 492 000           | 492 000           |
|               |  | <b>80 492 000</b> | <b>80 492 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Skattekonto  | 64 753            | 62 820            |
|               | Klientmedel hos SBC                                      | 1 552 292         | 6 678 319         |
|               |  | <b>1 617 045</b>  | <b>6 741 139</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>                          | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|               | Vid årets början   | 2 169 416         | 1 726 416         |
|               | Reservering enligt stadgar                               | 443 000           | 443 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                          | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                           | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut                      | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>                                    | <b>2 612 416</b>  | <b>2 169 416</b>  |

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2020-12-31 | Belopp<br>2020-12-31 | Belopp<br>2019-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,110 %                 | 5 400 000            | 5 400 000            | 2024-12-01               |
| SBAB   | 0,920 %                 | 3 644 000            | 3 700 000            | 2025-11-14               |
| Handelsbanken                                  | 1,560 %                 | 2 541 500            | 2 567 500            | 2023-10-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,290 %                 | 2 600 000            | 2 600 000            | 2021-10-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,330 %                 | 3 800 000            | 3 800 000            | 2022-12-01               |
| Handelsbanken                                  | 0,000 %                 | 0                    | 5 400 000            | Löst                     |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>17 985 500</b>    | <b>23 467 500</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -2 626 000           | -9 126 000           |                          |
|  |                         | <b>15 359 500</b>    | <b>14 341 500</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 855 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 275 000 | 34 275 000 |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 50 900         | 52 500         |
| Sociala avgifter   | 15 993         | 16 496         |
| Ränta              | 195            | 14 777         |
| Avgifter och hyror | 153 623        | 142 523        |
|                    | <b>220 711</b> | <b>226 296</b> |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

*n*

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 22/6 2021



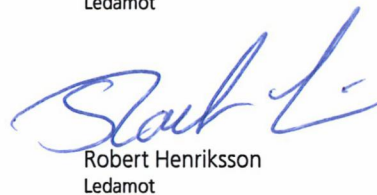
Thomas Lindemark  
Ordförande



Anders Fahl  
Ledamot



Anne Harsia  
Ledamot



Robert Henriksson  
Ledamot



Paula Johannesson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/6 2021



Jörgen Nilsson  
Extern revisor

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gyllenkroksgatan 5, org. nr 769613-1635

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenkroksgatan 5 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp-lyser, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gyllenkroksgatan 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den

22/6 2021



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor