

**BRF Gyllenstiernan**

**Org nr 716419-2069**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2017**

Brf Gyllenstiernan  
716419-2069

Styrelsen för Brf Gyllenstiernan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.  
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 12 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 1 694 kvm samt 496 kvm lokalarea. En lägenhet har överlåtits under året.

Taxeringsvärde 54 819 000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår rättsskyddsförsäkring för föreningen samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är delägare i Garaget Infanteristen 1-4, 10 och 11 Ekonomisk förening och äger 135/1000.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 100 606	1 220 010	971 400
Resultat efter finansiella poster	127 647	- 117 334	103 344
Soliditet (%)	76,40	76,09	74,30
Balansomslutning	5 769 532	5 613 553	5 748 061

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp	Amortering 2017
<u>Långivare</u>	<u>17-12-31</u>			
Stadshypotek	1,05 %	2018-01-04	668 133	7 032
Stadshypotek	1,12 %	2018-06-01	<u>259 304</u>	<u>34 576</u>
			927 437	41 608

#### Årsavgifter

Oförändrad månadsavgift för lägenheter under 2017 med avgiftsfritt 4:e kvartal.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningens räkenskaper har ombesörjts av AB Klas & Anne Horngren.

Brf Gyllenstiernan  
716419-2069

## Föreningsfrågor

Under räkenskapsåret har styrelsen haft åtta protokollförda sammanträden och föreningen har haft en ordinarie föreningsstämma. Information till medlemmarna har huvudsakligen skett via e-post.

### Verksamhet under året som gått

- I fastigheten har ingen lägenhet bytt ägare.
- Nytt kontrakt på fem år har tecknats med en av lokalhyresgästerna.
- Nytt serviceavtal för fjärrvärme och fläktar.
- Fastighetens brandskydd har uppdaterats med brandvarnare i trapphus, brandsläckare på vind och i källare samt utdelning av brandvarnare till medlemmarna.
- Belysning i förråd har uppdaterats.
- Överenskommelse med extern hyresgäst av lokal (förråd) om upphörande av hyresavtal. Avtalet har upphört och hyresgästen är utflyttad.

### Verksamhet under året som kommer

Att utarbeta en underhållsplan för fastigheten.

## Styrelse

Styrelsen har efter föregående ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Lindros	Ledamot	Ordförande
Tommy Rosenberg	Ledamot	
Mikael Lewinschal	Ledamot	
Annie Röstlinger	Suppleant	

Ersättning med Kr 58.414,- inkl sociala avgifter har utgått till styrelsen under året. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Brf Gyllenstiernan  
716419-2069

#### Revisorer

Marie Nordlander, auktoriserad revisor      Ordinarie  
Parameter Revision AB

Per Grankvist      Medlemsrevisor

#### Valberedning

Lilian Rosenberg  
Viktoria Eriksson

<b>Förändring i eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	4 435 000	672 846	-837 210	- 117 334
ur föreningens fond för yttre under håll utnyttjas		-520 000		
Disposition av föregående års resultat		164 457	238 209	117 334
Årets resultat				127 647
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 435 000</b>	<b>317 303</b>	<b>-599 001</b>	<b>127 647</b>

#### Vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande från föregående år:

Ansamlad förlust	-599 001
årets överskott	127 647
	<b>-471 354</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	164 457
i ny räkning överföres	-635 811
	<b>- 471 354</b>

#### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>20170101 20171231</b>	<b>20160101 20161231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		263 865	351 824
Hysesintäkter garage		110 006	111 191
Hysesintäkter lokaler		726 735	740 543
Övrig ersättning		0	16 452
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 100 606</b>	<b>1 220 010</b>
<b>Kostnader för fastighetförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	-72 079	-45 887
Taxebundna kostnader	2	-283 680	-296 073
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-95 970	-95 406
Reparation och underhåll		-183 437	-556 097
Garagehyra		-9 375	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvars- försäkring för styrelsen		-25 830	-25 667
Utbetald ersättning till styrelse inkl sociala avgifter		-58 414	-56 900
Kabel-TV		-49 994	-49 496
<b>Summa kostn. för fastighetsförvaltning</b>		<b>-778 779</b>	<b>-1 125 526</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-30 216	-32 921
Revisionsarvode		-16 425	-14 062
Arvode för ekonomisk förvaltning		-35 000	-34 000
Övriga externa arvoden		-29 788	-47 500
<b>Summa övr externa kostnader</b>		<b>-111 429</b>	<b>-128 483</b>
Avskrivning byggnad	3	-29 595	-29 595
Avskrivning fastighetsförbättring	5	-34 500	-34 500
Avskrivning inventarier	6	-8 462	-8 462
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-72 557</b>	<b>-72 557</b>
<b>Resultat före finansiella poster och avsättningar</b>		<b>137 841</b>	<b>-106 556</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1	56
Räntekostnader		-10 195	-10 834
<b>Summa resultat efter finansiella investeringar</b>		<b>127 647</b>	<b>-117 334</b>
Årets skattekostnad		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>127 647</b>	<b>-117 334</b>

**BALANSRÄKNING** NOT 20171231 20161231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	2 043 873	2 073 468
Mark	4	2 231 935	2 231 935
Fastighetsförbättring	5	487 500	522 000
Inventarier	6	60 426	68 888
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 823 734</b>	<b>4 896 291</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**4 823 734 4 896 291**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		148 085	115 162
Övriga kortfristiga fordringar		9 630	495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 951	39 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>194 666</b>	<b>155 560</b>

Kassa och bank

Bank		751 132	561 682
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>751 132</b>	<b>561 682</b>

**Summa omsättningstillgångar**

**945 798 717 242**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 769 532 5 613 533**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll		317 303	672 846
Inbetalda insatser		4 435 000	4 435 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 752 303</b>	<b>5 107 846</b>

Fritt eget kapital

Balanserad förlust		-599 001	-837 210
Årets resultat		127 647	-117 334
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-471 354</b>	<b>-954 544</b>

**Summa eget kapital**

**4 280 949 4 153 302**

*UM R M*



Brf Gyllenstiernan  
716419-2069

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>20171231</b>	<b>20161231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån		885 829	927 437
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		41 608	41 608
Leverantörsskulder		94 708	72 580
Skatteskuld		22 358	12 180
Övriga kortfristiga skulder		1 605	39 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 475	367 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>602 754</b>	<b>532 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 769 532</b>	<b>5 613 533</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		4 685 000	4 685 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

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

### **Värderingsprinciper**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier	20
Förbättringsutgifter fastighet	20

### **Definition av nyckeltal**

#### **Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till disposition av årets resultat. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad förlust till fond för yttre underhåll.

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

### **Not 1 - Fastighetsskötsel**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel	11 484	5 103
Städning	57 402	40 784
Snöröjning	3 193	0
Gård	0	0
	<b>72 079</b>	<b>45 887</b>

### **Not 2 - Taxebundna kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
El	30 408	31 948
Uppvärmning	187 930	200 300
Vatten	22 828	22 107
Sophämtning	42 514	41 718
Sotning	0	0
	<b>283 680</b>	<b>296 073</b>



## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

<b>Not 3 - Byggnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 959 510	2 959 510
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 959 510</b>	<b>2 959 510</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-886 042	-856 447
Årets avskrivningar	-29 595	-29 595
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-915 637</b>	<b>-886 042</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 043 873</b>	<b>2 073 468</b>
Taxeringsvärde byggnader	19 535 000	19 535 000
<b>Not 4 - Mark</b>		
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 231 935	2 231 935
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 231 935</b>	<b>2 231 935</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 231 935</b>	<b>2 231 935</b>
Taxeringsvärde mark	35 284 000	35 284 000
<b>Not 5 - Fastighetsförbättring</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	690 000	690 000
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>690 000</b>	<b>690 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-168 000	-133 500
Årets avskrivningar	-34 500	-34 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-202 500</b>	<b>-168 000</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>487 500</b>	<b>522 000</b>

Avskrivning har skett med 5%

Brf Gyllenstiernan  
716419-2069

**Not 6 - Inventarier**


<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående anskaffningsvärde	169 250	169 250
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>169 250</b>	<b>169 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-100 362	-91 900
Årets avskrivningar	-8 462	-8 462
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-108 824</b>	<b>-100 362</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>60 426</b>	<b>68 888</b>

Avskrivning har skett med 5%

Stockholm den 14/3 2018

  
Magnus Lindros  
Ordförande

  
Tommy Rosenberg  
Ledamot

  
Mikael Lewinschal  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/3 2018

  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

  
Per Grankvist  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gyllenstiernan  
Org.nr. 716419-2069

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gyllenstiernan för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## 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 Brf Gyllenstiernan för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 28 mars 2018

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Per Grankvist

Föreningsrevisor