



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Guldfasanen 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2040.
- 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 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

Andreas Lindström	Ordförande
Jakob Antti	Ledamot
Conrad Blomqvist	Ledamot
Madeleine Börjesson	Ledamot
Emil André Helmersson	Ledamot
Martin Klingberg	Ledamot

Olof Eriksson	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Krister Holmgren	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Ci Holmgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Matilda Jarl
Åsa Lie

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-31. Extra stämma med anledning av altanbygge.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GULDFASANEN 4	1986	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

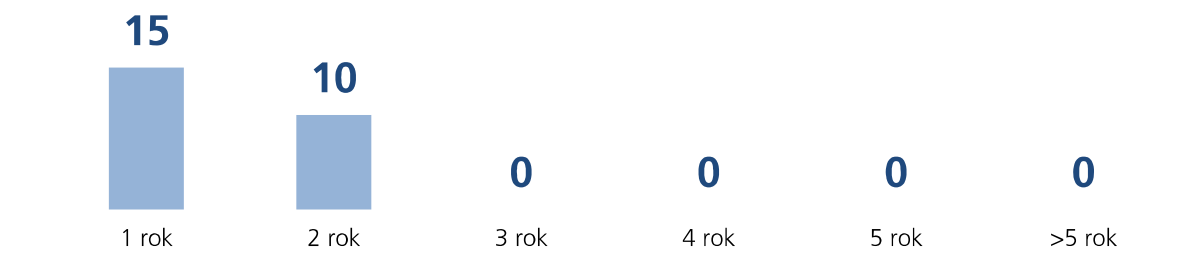
Värdeåret är 1944.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 187 m², varav 1 187 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd
Tvättstuga
Förråd på vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll värmesystem	2021	Byte expansionskärl
Installation av automatisk dörröppnare	2021	
Byte av tak mot Drottningholmsv.	2020	Utfört under våren 2020
Målning av fönster mot gård	2019	
Stambyte/relining, spillvattenledningar i källaren	2014	
Målning av källargolvet	2014	Målning av källargolvet, utfört av föreningens medlemmar.
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2014	
Trädgårdsrenovering	2014 - 2015	Med bl.a. ny plattsättning och nytt cykelskjul.
Stambyte, kök	2013	Observera att i de mindre etterna (27m ²) saknas köksstam, vatten och avlopp går in/ut via badrumsstammen.
Målning dörrar/trapphus på bottenvåning	2012	
Säkerhetsdörrar	2010 - 2011	Ej med i underhållsplan.
Värmeslingor stuprör & hängränna	2007	Mot gatan, inklusive nytt snöräcke.
Tvättstuga	2007	Nytt klinkergolv och golvbrunn. Nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp med tillhörande ventilation.
Hissrenovering	2005	Hissmaskineriet renoverades.
Nya balkonger	2003	Finansierades av lägenhetsinnehavarna.
Stuprör	2003	På gårdssidan.
Fönstermålning	2003 - 2015	2003 mot gård, 2015 mot Drottningholmsv.
Omputsning av fasad	1995 - 2003	1995 mot gatan, 2003 mot gården
Elstambyte	1993	
Stambyte, badrum	1993	Se ovan ang. de mindre etterna (27m ²)
Omläggning av tak	1955 - 1999	1955 Nyläggning, 1999 omfattande omläggning/renovering.
Nyinstallation hiss	1927	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2021-2025	Troligen under 2021
Tvättstuga; byte av tvättmaskiner och torktumlare.	2021-2025	Tidigast under 2021
Uppdatering sophanteringssystem	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

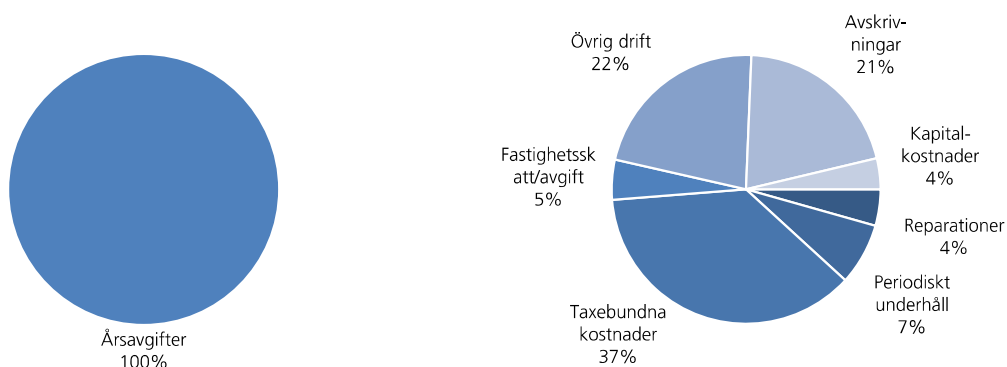
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 och Telia
Internet uppkopplingstyp	Tele2: "tre hål" i väggen. Telia: bredbandsuttag.
Teknisk förvaltning	Sköts av föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Anders Lindberg Städservice AB.
Service avtal, hiss	KONE Hissar AB
Returpappersåtervinning	Hans Andersson Recycling
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall
El & uppvärmning	Ellevio

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	816 666	979 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	735 977	734 508
Finansiella intäkter	859	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 356
Balkongfond	3 960	3 960
Ökning av långfristiga skulder	0	500 000
	740 796	1 241 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	577 938	1 361 234
Finansiella kostnader	28 055	26 817
Ökning av kortfristiga fordringar	257	0
Minskning av kortfristiga skulder	45 722	16 845
	651 972	1 404 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	905 490	816 666
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	88 824	-163 005

*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 1 459 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

Underhåll värmesystem (byte av expansionkärl)

Installation av automatisk dörröppnare

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	619	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 938	1 938	1 516	1 516
Elkostnad/m ² totalyta	25	20	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	135	155	164	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	41	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	23	22	19
Soliditet (%)	53	52	64	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-28	-812	-236	18
Nettoomsättning (tkr)	735	735	735	735

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 187 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 771 092	0	0	5 771 092
Upplåtelseavgifter	1 595 470	0	0	1 595 470
Fond för yttre underhåll	99 600	99 600	-521 509	521 509
Balkongfond	42 210	3 960	0	38 250
S:a bundet eget kapital	7 508 372	103 560	-521 509	7 926 321
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 836 655	-99 600	-290 349	-4 446 706
Årets resultat	-27 538	-27 538	811 858	-811 858
S:a ansamlad förlust	-4 864 193	-127 138	521 509	-5 258 564
S:a eget kapital	2 644 179	-23 578	0	2 667 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-27 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 737 055
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 600
summa balanserat resultat	-4 864 193

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

56 925
-4 807 268

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	734 508	734 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 469	0
Summa rörelseintäkter		735 977	734 508

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-487 872	-1 200 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 066	-160 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-158 381	-158 381
Summa rörelsekostnader		-736 320	-1 519 615

RÖRELSERESULTAT

-343 **-785 107**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		859	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 055	-26 817
Summa finansiella poster		-27 196	-26 750

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-27 538 **-811 858**

ÅRETS RESULTAT

-27 538 **-811 858**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	4 095 592	4 247 311
Inventarier	Not 8	1 666	8 328
Summa materiella anläggningstillgångar		4 097 258	4 255 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 097 258	4 255 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 024	17
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	916 480	828 406
Summa kortfristiga fordringar		917 504	828 423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		917 504	828 423
SUMMA TILLGÅNGAR		5 014 762	5 084 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 366 562	7 366 562
Fond för yttre underhåll	Not 10	99 600	521 509
Balkongfond		42 210	38 250
Summa bundet eget kapital		7 508 372	7 926 321
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 836 655	-4 446 706
Årets resultat		-27 538	-811 858
Summa ansamlad förlust		-4 864 193	-5 258 564
SUMMA EGET KAPITAL		2 644 179	2 667 757
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		8 063	26 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	62 520	90 226
Summa kortfristiga skulder		2 370 583	2 416 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 014 762	5 084 062

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	734 506	734 506
Öresutjämning	2	2
	734 508	734 508

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 469	0
	1 469	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 294	0
	Städning entreprenad	30 180	29 340
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Myndighetstillsyn	0	1 800
	Gemensamma utrymmen	0	2 658
	Gård	315	0
	Serviceavtal	6 784	12 152
	Förbrukningsmateriel	1 163	2 007
	Brandskydd	0	21 550
	Fordon	369	0
		43 021	71 397
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 910	2 481
	Sophantering/återvinning	0	319
	Lås	3 875	1 181
	VVS	8 650	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 875	0
	Elinstallationer	1 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 477	0
		33 787	3 981
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	44 050	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	12 875	0
	Tak	0	743 850
		56 925	743 850
	Taxebundna kostnader		
	El	29 182	24 059
	Värme	159 910	184 156
	Vatten	43 790	49 117
	Sophämtning/renhållning	49 402	54 169
		282 284	311 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 095	20 437
	Kabel-TV	14 285	14 043
		35 380	34 480
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 475	35 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	487 872	1 200 934

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	641	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 500
	Föreningskostnader	450	538
	Styrelseomkostnader	7 850	5 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 007
	Förvaltningsarvode	65 552	64 152
	Administration	1 948	2 515
	Konsultarvode	0	71 988
		90 066	160 300

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	70 274	70 274
	Förbättringar	81 445	81 445
	Inventarier	6 663	6 663
		158 381	158 381
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 027 234	8 027 234
	Utgående anskaffningsvärde	8 027 234	8 027 234
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 779 923	-3 628 204
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 719	-151 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 931 642	-3 779 923
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 095 592	4 247 311
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 120 000	1 120 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 200 000	22 200 000
		33 200 000	33 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 200 000	33 200 000
		33 200 000	33 200 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 313	33 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 313	33 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 985	-18 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 663	-6 663
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 648	-24 985
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 665	8 328
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	737	737
	Skattefordran	10 253	11 003
	Klientmedel hos SBC	206 220	816 666
	Räntekonto hos SBC	699 269	0
		916 480	828 406

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	521 509	577 759
	Reservering enligt stadgar	99 600	120 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-521 509	-176 250
	Vid årets slut	99 600	521 509

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 761750	1,200 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken 659455	1,200 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Handelsbanken 830672	1,200 %	150 000	150 000	Rörligt
	Handelsbanken 271519	1,200 %	500 000	500 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 300 000	2 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 300 000	-2 300 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 300 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 125 000	3 125 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	0	8 191
	Sophämtning	0	11 572
	Ränta	2 190	2 245
	Avgifter och hyror	60 330	68 218
	Sophämtning	0	0
	Vatten	0	0
		62 520	90 226

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2022

Andreas Lindström
Ordförande

Jakob Antti
Ledamot

Conrad Blomqvist
Ledamot

Madeleine Börjesson
Ledamot

Emil André Helmersson
Ledamot

Martin Klingberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Krister Holmgren
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4

Org.nr. 716411-6845

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2021-01-01—2021-12-31.

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 2021 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 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 de 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. 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 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Guldfasanen 4 för år 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslagen 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 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, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Upplands Väsby 2022-06-27



Krister Holmgren
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se